

beeldkwaliteitsplan

Rheden bestrating

gemeente Rheden

18 april 2008

projectnummer 62119.01

INHOUD

INLEIDING

AANLEIDING VOOR HET BEELDKWALITEITSPLAN	2
DOEL VAN DE OPGAVE	2
BEGRENZINGEN VAN HET PLANGEBIED	2
LEESWIJZER	2

UITGANGSPUNTEN

PLANGEBIED: UITGANGSPUNTEN (STARTNOTITIE 27-11-2006)	3
HET BEGRIP BEELDKWALITEIT	4
BESTEMMINGSPLAN	4
OPBOUW VAN HET BEELDKWALITEITSPLAN	4
WELSTANDSNIVEAU	5
STATUS	5

PLANBESCHRIJVING

HUIDIGE SITUATIE	6
STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP	8
DEELGEBIEDEN	10

BEOORDELINGSCRITEIA

DEELGEBIED DE RUGGEGRAAT	11
DEELGEBIED HET DEK	15
DEELGEBIED DE WOONSTRATEN	19
DEELGEBIED DR. LANGENMEYERWEG	23
DEELGEBIED DE GROENRAND	27

INLEIDING

AANLEIDING VOOR HET BEELDKWALITEITSPLAN

De gemeente Rheden wil de locatie van de voormalige betonwarenfabriek achter de Groenestraat herontwikkelen tot een woonbuurt. In een startnotitie (november 2006) is het kader geformuleerd waarbinnen de planvorming moet plaatsvinden. Het kader geeft de ambitie weer voor het plan en is resultaat van een belangenafweging. Onderdeel van deze ambitie is de te realiseren beeldkwaliteit van de nieuwe woonbuurt.

DOEL VAN DE OPGAVE

Dit beeldkwaliteitsplan beoogt de beeldkwaliteit van het plan Rheden Bestrating te beschrijven en vast te leggen. De beschrijving van de te bereiken sfeer, structuur, architectuur en details dient enerzijds ter inspiratie van opdrachtgevers en architecten. Anderzijds biedt het een toetsingskader voor de welstandscommissie in het traject van verlening van een bouwvergunning omdat in dit document beoordelingscriteria voor beeldkwaliteit worden vastgelegd.

BEGRENZINGEN VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied omvat het perceel van Rheden Bestrating plus de Gemeentewerf en het perceel Veerweg 38.

LEESWIJZER

Allereerst worden de uitgangspunten en randvoorwaarden voor het beeldkwaliteitsplan besproken. De gemeentelijke uitgangspunten uit de startnotitie worden kort opgesomd. Het begrip beeldkwaliteit komt aan de orde, evenals de opbouw en de status van het plan.

Het plangebied wordt vervolgens kort beschreven, waarbij zowel de huidige situatie als het nieuwe stedenbouwkundig plan voor de buurt aan de orde komen. Een indeling van dit stedenbouwkundig plan in deelgebieden wordt gemaakt die het beeldkwaliteitsplan structureert. In het laatste hoofdstuk worden vervolgens per deelgebied beoordelingscriteria beschreven die dienen als toetsingskader voor de welstandscommissie. De criteria worden ondersteund door referentiebeelden.

UITGANGSPUNTEN

PLANGEBIED: UITGANGSPUNTEN (STARTNOTITIE 27-11-2006)

Ambitie

“De gemeente kiest voor een aansprekend beeld. Op het binnenterrein kan een rustige wereld ontstaan die afwijkt van de rest van het dorp. De intrinsieke waarde is hoog. De kwaliteit is afleesbaar op allerlei niveau's: het stedenbouwkundig ontwerp is helder en de uitvoering consistent. Dit betekent een logisch stratenpatroon en situering van massa's. Daarnaast een uitwerking op detailniveau die correspondeert met het grote plan. Dit uit zich tenslotte in bijvoorbeeld standaard boomspiegels, baksteendetails aan de woningen en een rigoureuze keuze om geparkeerde auto's uit het zicht te hebben (dus achter hagen of onder de grond)”.

“Het terrein van Rheden Bestrating wordt voor het dorp een ontdekkingsstocht. De omgeving wordt uitgelokt om op het binnenterrein, wat zo lang ontoegankelijk is geweest, een ommetje te maken. Menervaart een verrassend beeld. Het past bij het dorp, maar is toch anders”.

Het kader

Stedenbouwkundig

- Voor de locatie van Rheden Bestrating wordt gezocht naar een sfeer die enerzijds aansluit bij de rest van de kern anderzijds hoort bij een buurt met een eigen karakteristiek.
- Een open verkaveling met veel ruimte voor informeel groen is gewenst.
- Een groter compact woongebouw moet passend kunnen zijn. Het maximale aantal bouwlagen is vijf.
- Het streven moet gericht zijn op een hogere kwaliteit van de inrichting en bebouwing dan in de bestaande omgeving te vinden is.
- Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, geclusterd in parkeerkoffers en (half)verdiept.
- Voor gemotoriseerd verkeer wordt gedacht aan drie toegangen tot het gebied. Het betreft twee ontsluitingen aan de Groenstraat en een aan de Dr. Langemeijerweg.
- Voor voetgangers en fietser is nog een extra toegang tot het gebied gewenst.

HET BEGRIP BEELDKWALITEIT

Bij de bepaling van het begrip beeldkwaliteit spelen drie aspecten een belangrijke rol, te weten structuur, identiteit en belevingswaarde. De beeldkwaliteit wordt bepaald door een evenwichtige verhouding tussen enerzijds een duidelijke orde en samenhang van het geheel (structuur) en anderzijds een indrukrijke complexiteit en verscheidenheid van onderdelen (identiteit). Deze verhouding kan op verschillende schaalniveaus, van wijk tot gebouw gehanteerd worden.

Bij de belevingswaarde spelen meerdere aspecten een rol met soms een subjectieve lading, zoals veroudering, netheid en uitstraling.

Wanneer in een omgeving geen goede structuur, identiteit of belevingswaarde aanwezig is, is het zaak deze te versterken.

In een beeldkwaliteitsplan wordt voor een plangebied een heldere structuur aangedragen. Binnen deze structuur worden identiteiten versterkt en de belevingswaarde vergroot.

HET BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan speelt samen met het beeldkwaliteitsplan een belangrijke rol in de bepaling van de te bereiken ruimtelijke kwaliteit.

In het bestemmingsplan Rheden Bestrating wordt vastgelegd waar binnen het plangebied Rheden Bestrating gebouwd mag worden. Op de plankaart zijn bouwstroken aangegeven en in de bijbehorende bebouwingsbepalingen worden corresponderende maximale bebouwingshoogten (en afstanden tot perceelgrenzen) vastgelegd. Hiermee is de hoofdstructuur van het plan, de ligging van wegen en openbare ruimte en de (globale) massaopbouw van bebouwing bepaald.

OPBOUW VAN HET BEELDKWALITEITSPLAN

Het beeldkwaliteitsplan beschrijft een nadere detaillering van het plan. Zaken die aan de orde komen zijn o.a. de relatie met de omgeving, situering (waaronder begrepen de te realiseren woningtypen), architectuur, detaillering, inrichting van erven en de opbouw van de openbare ruimte.

Een belangrijke stap binnen het plan is het beschrijven van samenhangende ruimtelijke deelgebieden binnen het plangebied. Deze deelgebieden vormen eenheden die in de opbouw van het plan gebruikt worden om structuur aan te brengen. In een onderlinge hiërarchie tussen deelgebieden kan worden bepaald hoeveel criteria worden vastgelegd en eventueel wat de zwaarte van de toetsing van de beeldkwaliteit per deelgebied dient te zijn.

Deze werkwijze sluit aan bij de opbouw van de welstandsnota van de gemeente Rheden.

WELSTANDSNIVEAU

In de welstandsnota van de gemeente Rheden worden verschillende aandachtsvelden onderscheiden waarop bouwplannen beoordeeld worden:

- de relatie met de omgeving
- het bouwplan op zichzelf
- de detaillering

In de 3 onderscheiden welstandsniveaus is de zwaarte van de toetsing van bouwaanvragen o.a. vertaald naar het aantal aandachtsvelden dat wordt meegenomen:

- Niveau 1 (zware en gedetailleerde toetsing): de relatie met de omgeving, het bouwplan op zichzelf en de detaillering. Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en op de samenhang binnen het gebied of object. In beheersituaties gebeurt dit vooral via regels en toetsing, terwijl in ontwikkelingssituaties het accent ligt op het faciliteren en stimuleren van kwaliteit.
- Niveau 2 (kritische toetsing): de relatie met de omgeving, het bouwplan op zichzelf en de detaillering (waar van essentieel belang). De welstandsbeoordeling richt zich op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied.
- Niveau 3 (lichte toetsing): de relatie met de omgeving, het bouwplan op zichzelf (alleen van belang voor behoud van bestaande kwaliteit c.q. basiskwaliteit). Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van het gebied. De basiskwaliteiten worden per type gebied benoemd en vertaald in welstandscriteria.

In het plan Rheden Bestrating is sprake van een woongebied waarvoor het wenselijk is dat het als geheel samenhang vertoont en als eenheid gezien kan worden. Voor het gehele plan is de ambitie geformuleerd dat het beeld aansprekend dient te zijn.

Er is daarom gekozen voor het vastleggen van één niveau voor het gehele plan, namelijk **niveau 1**: het faciliteren en stimuleren van kwaliteit. Door per deelgebied het aantal criteria te variëren bestaat toch de mogelijkheid te differentiëren tussen deelgebieden om de verschillende deelkarakteristieken tot hun recht te laten komen.

STATUS

De beoordelingscriteria in het voorliggende beeldkwaliteitsplan krijgen formele status doordat het beeldkwaliteitsplan vastgesteld zal worden door de gemeenteraad. Het beeldkwaliteitsplan wordt daarmee het kader voor toetsing van bouwaanvragen door de welstandscommissie in de ontwikkelingsfase van het plan. In een later stadium, wanneer de nadruk meer op het beheer van de gerealiseerde beeldkwaliteit zal liggen, kan het plangebied integraal worden opgenomen in de reguliere welstandsnota.

Voor bouwaanvragen betreffende kleine bouwwerken als aanbouwen en dakkapellen, als aanpassing van de nieuwbouwwoningen, worden de sneltoetscriteria van de welstandsnota reeds in dit beeldkwaliteitsplan van toepassing verklaard.

PLANBESCHRIJVING

HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied ligt centraal in Rheden en is aan bijna alle zijden omkaderd door bestaande woningbouw of bedrijvigheid. De huidige gebruikers zijn Rheden Bestrating en de Gemeentewerf, deze functies verdwijnen.

Aan de westzijde ligt een belangrijke doorgaande weg in Rheden, de Groenestraat. De ontsluiting van het plan zal grotendeels vanaf deze weg plaatsvinden. Eén ontsluiting is de bestaande ingang van Rheden Bestrating, de andere komt ter plaatse van een bestaande tuin. De woonbebouwing langs de Groenestraat is met de rug naar het plangebied gesitueerd. Aan de noordzijde vormt de dr. Langenmeyerweg een parallelweg langs het spoor. Hier kan een derde ontsluiting gerealiseerd worden. Tegenover de hoek van de Groenestraat en de dr. Langenmeyerweg is het NS- station Rheden gevestigd. De te amoveren gemeentewerf wordt ontsloten vanaf de dr. Langenmeyerweg. Direct ten oosten van de gemeentewerf bevindt zich het bedrijf Nedupac. Dit bedrijf heeft weinig ruimte aan deze zijde en heeft zijn tweede en belangrijkste toegang vanaf de Pinkelseweg aan de zuidoostzijde van het plangebied. Hier ligt tevens de toegang van een groene begraafplaats. Deze begraafplaats blijft gehandhaafd en vormt een belangrijke kwaliteit voor het plangebied vanwege de fraaie oude bomen op dit terrein. Aan de zuidzijde tenslotte grenst het plan aan de woningen langs de Veerweg. Op deze weg kan via een mogelijk te hergebruiken kavel van de gemeente een toegang voor langzaam verkeer aangesloten worden.

In het plan is een hoogteverschil aanwezig: de noordzijde ligt bijna 4 m hoger dan de zuidzijde. In de huidige situatie wordt de grens tussen Gemeentewerf en Rheden Beton gevormd door een keerwand, met een hoogteverschil van 2m.



Luchtfoto (bron Google Earth)



Ingang Groenestraat



Dr. Langenmeyerweg



Groenestraat



Gemeentewerf met keermuur



Rand begraafplaats



Begraafplaats

STEDENBOUWKUNDIG ONTWERP

In dit ontwerp wordt een geknikte weg (de “ruggegraat”) parallel aan de Groenestraat gebruikt als centrale interne ontsluiting. Deze weg loopt geleidelijk in hoogte af van noord naar zuid. Omdat de ruggegraat de lengte heeft van vrijwel het gehele plangebied maakt hij de schaal van het wijkje voelbaar en creëert samenhang. De ruggegraat wordt als structurerend element versterkt door hier op een ritmische wijze vrijstaande woningen aan te situeren die onderling steeds iets in hoogteligging verspringen. Aan de oostzijde van de ruggegraat is een groenstrook met bomen gepland.

Aan het noordelijke uiteinde eindigt deze “ruggegraat” in een semi-openbaar opgetild dek met rondom wat dichtere woonbebouwing. Het dek vormt een beschermt verblijfsgebied met hoogwaardige uitstraling. Onder het dek worden de auto's van de omliggende woningen uit het zicht geparkeerd. Langs de zuidrand van het dek staat een in oostelijke richting in hoogte oplopend appartementengebouw. Dit appartementengebouw vormt een visuele begeleiding van de centrale toegangsweg vanuit de Groenestraat. Het hoogste gedeelte van 5 lagen aan de oostzijde is een visueel richtpunt vanuit de toegangen tot de buurt vanuit het noorden en westen en vanuit het groen rond de begraafplaats, en daarmee dus vanuit het hele plangebied. Tegenover dit punt is ten noorden van de begraafplaats een centrale groene plek aanwezig t.b.v. spelen.

Haaks op de ruggegraat loopt een drietal straten met informeel karakter richting de begraafplaats. Deze straten vormen zo een verbinding vanuit de centrale ruggegraat met dit groene gebied. De verdraaiing van de ruggegraat maakt het mogelijk een groene scheg t.b.v. wateropvang langs elke straat te maken.



gemeente RHEDEN
v.o. stedenbouw RHEDEN BESTRATING variant

schaal : 1:1000

datum : 16-10-2007

project nr. : 6219

tekening nr. : 12568c

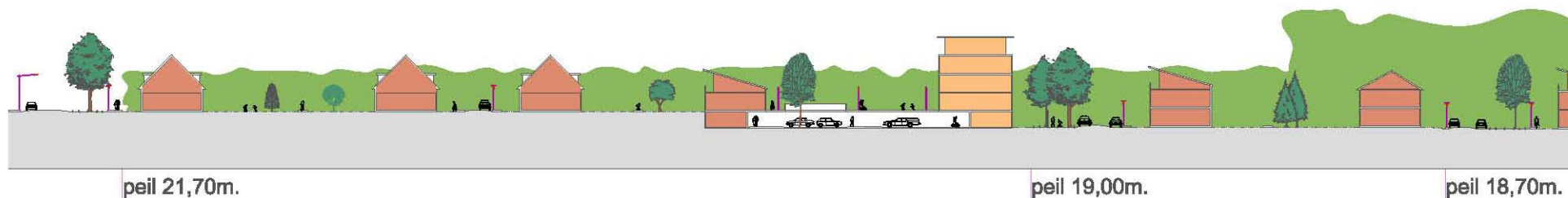


ARNHEM

De straatjes bestaan uit ensembles van rijwoningen en twee-onder-een-kap woningen, met centraal geclusterd parkeren in de vorm van parkeercoffers. Op deze manier wordt tegemoet gekomen aan de wens de geparkeerde auto's uit het straatbeeld te houden. De ensembles staan a.h.w. op een terras, zodat in de voortuinen van de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen een hoogteverschil met de straat aanwezig is.

De straat ten noorden van het dek heeft een eigen karakter, met kleinschalige rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen aan weerszijden van een autoluw woonstraatje. Aan de Dr. Langenmeyerweg wordt een blok kleinschalige rijwoningen gesitueerd dat aansluiting zoekt bij de bestaande woningen langs deze straat, maar tevens het karakter van de nieuwe buurt naar buiten toe laat zien.

De groene rand langs de oostzijde van het plangebied zorgt voor een visuele afscherming van de bedrijven aan de oostzijde. De route langs deze rand verbindt de uiteinden van het plan voor voetgangers, overbrugt een hoogteverschil van 4 m en verbindt tevens een aantal groene plekken met elkaar. Deze rand speelt daarmee een belangrijke rol in de beleving van het plan, ook omdat bijna alle koppen van bouwblokken grenzen aan deze rand.



Doorsnede noordelijke helft



Doorsnede zuidelijke helft

DEELGEBIEDEN

In het plan Rheden bestrating kunnen de volgende deelgebieden onderscheiden worden:

- De ruggegraat
- Het dek
- De woonstraten
- De dr. Langenmeyerweg e.o.
- De Groenrand

Dit onderscheid in deelgebieden komt aan de ene kant voort uit de stedenbouwkundige samenhang in het plan. Gebieden die gezien vanuit de openbare ruimte als samenhangende eenheid ervaren worden zijn als deelgebied benoemd. Door deze samenhang te versterken kan structuur en identiteit geboden worden en daarmee een sterkere beeldkwaliteit.

Aan de andere kant is van belang welke gedeelten in het plan als beeldbepalend kunnen worden gezien, vanwege het bijzondere karakter of vanwege het feit dat een gebied deel uitmaakt van de hoofdontsluitingsstructuur in het plan. Door in beeldbepalende deelgebieden meer criteria vast te leggen wordt hiërarchie aangebracht in het plan. Deze hiërarchie is een bouwsteen voor identiteit en daarmee voor een goede beeldkwaliteit.



gemeente RHEDEN
v.o. stedenbouw RHEDEN BESTRATING



BEOORDELINGSCRITERIA

DEELGEBIED DE RUGGEGRAAT

BESCHRIJVING

De “ruggegraat” is een centrale ontsluitingsweg in het plan. Het deelgebied is van belang voor de structuur en identiteit omdat het andere deelgebieden met elkaar verbindt en overzicht biedt over een groter schaalniveau binnen het plan.

Woningtypen

Aan de weg staan vrijstaande woningen aan de westzijde, koppen van blokken met afwisselend rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen/ vrijstaande woningen aan de oostzijde.

Sfeer

Ritmisch, open, een spel tussen samenhang op het niveau van de massa en individualiteit op detailniveau. De uitstraling is eigentijds, passend binnen de schaal en sfeer van de omringende woningen op stedenbouwkundig niveau.

Openbare ruimte

De openbare ruimte is wat formeler van karakter dan die van de woonstraten. Langs de oostzijde van de weg loopt een groenstrook met op regelmatige afstand geplaatste bomen, die het karakter van de ruggegraat onderstreept. Langs deze groenstrook ligt een doorgaande parkeerstrook.



BEOORDELINGSCRITERIA

Situering

De vrijstaande woningen aan de westzijde staan langs de in hoogte oplopende en geknikte “ruggegraat”. Ze zijn gesitueerd met de voorzijde naar de straat, waarbij de entree in de zijgevel geplaatst mag zijn. Van belang is dat de bouwmassa’s los van elkaar blijven en dus niet (via garages) aan elkaar geschakeld zijn. Het hoofdgebouw is in de rooilijn geplaatst teneinde een duidelijke begeleiding van de weg te vormen. Garages staan aan de noordzijde van de woning zodat de zuidgevel goed bezond is en de ritmiek van de reeks versterkt wordt. Bij de twee vrijstaande eindwoningen grenzend met de noordgevel aan de ontsluitingswegen staat de garage niet aan de noordzijde van de woning maar aan de zuidzijde teneinde geen blinde gevels aan de straatzijde te situeren.

De beide eindwoningen van de reeks vrijstaande woningen dienen ter markering van de structuur een accent in de bouwmassa te krijgen.

De woningen grenzend aan de oostzijde van de ruggegraat zijn verbijzonderingen van woningen horend bij deelgebied “de woonstraten” . Alle zijgevels aan deze zijde zijn georiënteerd op de ruggegraat en worden vormgegeven als voorgevels. Entrees dienen in deze zijgevels te worden gesitueerd, als bijdrage aan de levendigheid van de openbare ruimte. Garages zijn niet tegen de zijgevel aan de ruggegraat gesitueerd, teneinde blinde gevels te vermijden.

Massa/vorm

De vrijstaande woningen aan de westzijde hebben alle een gelijksoortige massa- en dakopbouw en bestaan uit 1 à 2 bouwlagen plus dak. De dakvorm bestaat in de basis uit een lessenaar of zadeldak, maar dient een expressieve eigentijdse uitstraling te hebben. De nokrichting van het dak is haaks op de “ruggegraat” ter ondersteuning van een ritmisch beeld langs deze weg. De twee eindwoningen krijgen een accent in de bouwmassa.

De woningen aan de oostzijde bestaan uit twee lagen plus dak. De mogelijkheid bestaat bij de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen een halfverdiepte garage te realiseren, zodat de bouwhoogte groter wordt. Verspringingen in hoogte van daken zijn aan deze zijde dus toegestaan en bij eindwoningen zelfs wenselijk. De vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen hebben een zadeldak met nok haaks op de ruggegraat. De rijwoningen hebben een lessenaarsdak met lage zijde op het zuiden. De afwisseling versterkt de ritmiek en de informele sfeer van dit gebied.

Bijgebouwen

De eventuele garage ligt minstens 3m terug ten opzichte van de rooilijn van het hoofdgebouw zodat een auto op de opstelplaats enigszins uit het zicht blijft. Er mag een kap op de garage aanwezig zijn mits in samenhang ontworpen met het hoofdgebouw en op een heldere manier op elkaar aangesloten.

Het is vanwege het hoogteverschil ook mogelijk bij de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen een halverdiepte garage te realiseren. Deze opzet draagt bij aan het gewenste ritmische, open beeld.

Gevels

Gevels die zichtbaar zijn vanaf de straat worden alle ontworpen als voorgevel. De individualiteit van de vrijstaande woning mag benadrukt worden in (onderling afwijkende) gevelindeling. De kopgevels van rijwoningen aan de oostzijde worden verbijzonderd, waarbij het ontwerp samenhang heeft met de gevel van het totale blok.

Materiaalgebruik

Baksteen, pannen, hout. Een karakteristieke, uniforme steen of steen“familie” voor het gehele plangebied is gewenst. Ook de dakbedekking bestaat uit een “familie” materialen passend bij de omgeving.

Kleurgebruik

Terughoudende kleuren in de hoofdmassa, passend bij het kleurgebruik van de omgeving (donkerrood, roodbruin) met mogelijk witte vlakken of elementen als accentkleur.

Detailering

Zorgvuldige detailering van dakranden en kozijnen, passend bij de individualiteit binnen de familie van vrijstaande woningen.

Afwerking erven

Aandacht voor het verloop in hoogte van elk perceel: een oplossing voor overgangen die uniform ontworpen is met bijvoorbeeld schanskorven verdient de voorkeur. De erfgronden van zijtuinen grenzend aan openbaar gebied worden begeleid door een gebouwde , begroei-bare voorziening die ontworpen is in samenhang met de woningen.



Ritmiek, variatie in gevels binnen hoofdvorm, donkere steenfamilie



Mogelijkheid tot inpandig parkeren



Zijgevel als voorgevel vormgeven, witte accenten in gevel



Expressieve dakvorm



Gebouwde begroeibare erfscheiding langs zijtuinen op koppen

DEELGEBIED HET DEK

BESCHRIJVING

Het dek vormt als het ware het centrum van het plangebied en is daarmee van belang voor de identiteit van de buurt. Het heeft een wat hogere bebouwingsdichtheid dan de andere deelgebieden. Het dek is een beschut semi-openbaar gebied dat omsloten is door gebouwen en waar de mogelijkheid bestaat te spelen of op een bankje te zitten. In het dek zelf zijn meerdere "gaten" aanwezig die zicht bieden op de onder het dek geparkeerde auto's en ruimte openlaten voor groen dat de ruimte op het dek veraangenaamt. Aan de zuidzijde is een hoogteverschil van één laag aanwezig tussen dek en maaiveld. Onder het dek wordt geparkeerd, op het dek zelf is geen autoverkeer mogelijk. Er zijn meerdere verbindingen vanuit de omringende woonwijk met het dek d.m.v. doorsteekjes. Het dek is bereikbaar d.m.v. zorgvuldig ontworpen trappen en hellingbanen.

Woningtypen

Appartementen en rijwoningen binnen één langgerekt volume aan de zuidzijde, rijwoningen gesitueerd aan het dek aan de noord- en westzijde.

Sfeer

Een samenhangend, goed ontworpen gebied met een goede verblijfskwaliteit. De uitstraling van de bebouwing en openbare ruimte is levendig, verrassend, zorgvuldig.

Openbare ruimte

De ruimte op het dek hoort bij de woningen rondom maar is openbaar toegankelijk. De garage onder het dek is slechts toegankelijk voor bewoners die er een parkeerplaats hebben. Een goede daglichttoetreding onder het dek is van groot belang.



De afwerking is zorgvuldig vormgegeven met aandacht voor onderhoud. Materialisering van dek en trappen bestaat uit hout, staal. Er zijn verschillende verblijfsplekken aanwezig waarbij groen een rol speelt.

BEOORDELINGSCRITERIA

Situering

Rondom zijn woningen gericht op het dek en hebben er meestal de voordeur. In het geval van de appartementen is de entreezijde tevens noordzijde. Ten behoeve van de levendigheid is het gewenst hier in de plattegrond (deels) een woonfunctie te realiseren, zodat een zichtrelatie tussen binnen en buiten mogelijk blijft. Een mogelijkheid waarmee dit bereikt kan worden is bijvoorbeeld het realiseren van een portiekontsluiting. De begane grondlaag van het appartementengebouw grenst aan de parkeergarage. Voorkomen moet worden dat hier gezien vanaf de ontsluitingsweg een doodse gevel ontstaat. Een tuinkamer of hobbyruimte voor de bovenliggende woningen kan hier een oplossing voor zijn.

Aan de westzijde is een strook grondgebonden rijwoningen aanwezig die niet direct gekoppeld is aan het dek maar wel deel uitmaakt van

het gehele ensemble. Deze woningen hebben de voordeur aan de zuidzijde, gericht op de ontsluitingsweg.

Massa/vorm

De hoogte van het gebouw loopt van west naar oost op van drie naar vijf lagen. Het appartementencomplex is één geheel met drie delen. Het westelijke deel is grondgebonden. Dit bouwdeel is opgenomen in het langgerekte gebouw en heeft er architectonisch sterke verwantschap mee. Het is gewenst met het dak deze eenheid te benadrukken door zoveel mogelijk het hele blok in één gebaar te overspannen. De langgerekte vorm van het gebouw wordt doorbroken door twee trappen naar het dek. De openingen ter plaatse van de trappen kunnen worden gezien als doorsnijdingen, poorten naar het dek. Het blok zelf is in hoofdzaak langgerekt, het begeleidt de zichtlijn langs de ontsluitingsweg richting de speelplaats. Op een aantal plaatsen wordt deze langgerekte hoofdvorm geknikt of verschoven om ofwel de ruimte van het dek vorm te geven (en bijvoorbeeld beschutting te maken door een "holle" gevel om de ruimte te plaatsen), zichtlijnen richting het dek "op te vangen" in de massa of het blok zelf te beëindigen. De grondgebonden rijwoningen aan de noord- en westzijde van het dek bestaan uit één à twee lagen plus dak in de vorm van een lesse-naar (of vergelijkbare dakvorm met eigentijds uitstraling). De hoge zijde is gericht op het noorden/oosten, zodat het dakvlak gericht op het zuiden/westen geschikt is voor het toepassen van zonne-energie.

Gevels

De gevels ondersteunen het levendige karakter van het ensemble. In het appartementengebouw is zowel de grote schaal van het gehele blok als de individuele woning herkenbaar. De sfeer van de binnenkant rondom het dek onderscheidt zich door een eigen karakter dat afwijkt van de buitenzijde, die aansluiting zoekt bij de rest van het plan. Bijzondere aandacht wordt gegeven aan de kopgevels en doorsnijdingen, waarbij een keuze moet worden gemaakt tussen de sfeer van de binnenkant of de buitenkant. Gevelopeningen mogen hier expressief

zijn. Geheel blinde gevels zijn ongewenst. Bij de westelijke poort is het wenselijk het blok dat haaks op het appartementengebouw staat architectonisch met dit gebouw te verbinden. De kopgevel van het hoge volume aan de oostzijde heeft een eigen expressief karakter dat mogelijk vanwege geluidsbelasting afwijkt van de andere gevels.

Materiaalgebruik

Aan de buitenzijde aansluiting bij de baksteenfamilie in het plan, aan de binnenzijde steen gecombineerd met een eigen materiaalgebruik dat aansluit bij het oppervlak van het dek (hout, metaal).

Kleurgebruik

Aan de buitenzijde donker met witte accenten, aan de binnenzijde hout in de eigen materiaalkleur en/of kleuraccenten.

Detailering

Voor het gehele plan rondom het dek is een zorgvuldige detailering essentieel, met name het dek zelf (trappen, openingen, oppervlak) maar ook het dak van het appartementengebouw, gevelopeningen, balkons.

Afwerking erven

Aandacht voor een zorgvuldige vormgeving van de ruimte bij de voordeur die uitkomt op het dek. Een overgangszone van privé naar openbaar kan hier bijdragen aan de kwaliteit van de ruimte. De grondgebonden woningen aan de westzijde van het complex hebben een voorziening die het hoogteverschil met de omgeving verzorgt. De erfgrenzen van zijtuinen grenzend aan openbaar gebied worden begeleid door een gebouwde , begroeibare voorziening die ontworpen is in samenhang met de woningen.



Dek als tweede maaiveld



Zorgvuldige vormgeving van de collectieve ruimte



Oplopende hoogte, geknikte wand verzorgt beschutting, baksteenfamilie



Hellingbaan vanuit de toegangsweg naar het dek

DEELGEBIED DE WOONSTRATEN

BESCHRIJVING

De woonstraten bestaan uit gevarieerde ensembles van verschillende woningtypen rondom groen ingerichte straten en met centraal geclusterd parkeren.

Woningtypen

Rijwoningen grotendeels gesitueerd aan de zuidzijde van de straten, afwisselend twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen grotendeels aan de noordzijde van de straten.

Sfeer

De sfeer is groen en informeel, er is variatie en individualiteit binnen bouwblokken, terwijl de onderlinge verwantschap wel duidelijk aanwezig blijft. De uitstraling is eigentijds binnen een hoofdvorm die aansluiting zoekt bij de omgeving.

Openbare ruimte

Over de groene scheggen t.b.v. wateropvang in de woonstraten is vanaf de "ruggegraat" zicht mogelijk op de groene begraafplaats. De straten zijn d.m.v. een informele doorsteek met elkaar verbonden aan het uiteinde. Parkeren vindt plaats in parkeerkoffers centraal in het blok, en voor bezoekers in margestroken langs de straten. Vanwege het aflopende terrein is een hoogteverschil aanwezig in de voortuinen van de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Een uniforme oplossing voor de overgang van dit hoogteverschil met de straat, bijvoorbeeld met schanskorven, is wenselijk.



BEOORDELINGSCRITERIA

Situering

De woningen zijn gericht op de straat. Koppen aan de west- en oostzijde van de blokken worden beschreven in de deelgebieden "ruggegraat" en "groenrand", van belang is dat deze gevels ook georiënteerd zijn op de weg en dat er geen garages tegen deze gevels gesitueerd worden. Er wordt gebouwd in de rooilijn.

Massa/vorm

De massaopbouw is bij de rijwoningen in de basis één à twee lagen met dakopbouw. Kapvormen bestaan voor de rijwoningen (én voor de twee-onder-een-kapwoningen ten westen van de ruggegraat in het verlengde van de rijwoningen) uit lessenaar of vergelijkbare eigentijdse dakvorm met hoge zijde gericht op het noorden. Aan de lage zijde kan de goot boven de eerste bouwlaag liggen en bestaat de mogelijkheid het dakvlak te gebruiken voor zonnepanelen. Kleine sprongen in de dakvlakken versterken het informele beeld van dit gebied. De herhaling van lessenaarsdaken in dezelfde richting in verschillende

straten geeft het plan identiteit terwijl per straat verschillende beelden ontstaan.

De twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen krijgen een zadeldak. De nokrichting van de zadeldaken is hier parallel aan de woonstraat, de hoogte mag variëren. Bij de twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen met voortuinen op het zuiden bestaat de mogelijkheid een halfverdiepte garage onder de woning te realiseren. In het ontwerp kan dit resulteren in een grotere totale bouwhoogte en bijvoorbeeld een hoge tuinkamer aan de achterzijde. Bij de kopwoningen is een verhoogde kap zelfs wenselijk.

Bijgebouwen

Bijgebouwen zijn minstens 3m terugliggend geplaatst ten opzichte van de rooijlijn van de hoofdgebouwen. Er mag een opbouw worden toegevoegd waarbij de dakvorm en nokrichting aansluit bij die van het hoofdvolume. Op de koppen van de blokken (langs de ruggegraat en de groenrand) zijn geen bijgebouwen gesitueerd tegen de zijgevels van de woningen, om blinde gevels te vermijden.

Gevels

Ter plaatse van de koppen van de blokken wordt de gevel bij alle woningtypen de hoek om gezet, de zijgevel wordt hier verbijzonderd en behandeld als voorgevel. Aan de westzijde en de oostzijde zijn deze kopgevels gericht op respectievelijk de ruggegraat en de groenrand, zie de beoordelingscriteria voor dit deelgebied.

In de gevels van de rijwoningen is de individuele woning duidelijk herkenbaar. De twee-onder-een-kapwoningen ten westen van de ruggegraat horen architectonisch bij de rijwoningen. De gevels van de overige twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen hebben een individuele uitstraling binnen een familie van dezelfde woningtypen.

Materiaalgebruik

Baksteen, pannen, hout. Een karakteristieke, uniforme steen of steen"familie" voor het gehele plangebied is gewenst. Ook de dakbedekking bestaat uit een "familie" materialen passend bij de omgeving.

Kleurgebruik

Terughoudende kleuren in de hoofdmassa, passend bij het kleurgebruik van de omgeving (donkerrood, roodbruin, antraciet) met mogelijk witte vlakken als accentkleur voor onderdelen.

Afwerking erven

Zorgvuldig collectief ontwerp voor het hoogteverschil met de weg ter plaatse van de voortuinen op het zuiden van de twee-onder-een kap en vrijstaande woningen. De erfgrenzen van zijtuinen grenzend aan openbaar gebied worden begeleid door een gebouwde, begroeibare voorziening die ontworpen is in samenhang met de woningen.



Verspringende daken, witte accenten.



Gevelkleur



Kop van een blok



Groenstrook



Parkeerkoffer



Mogelijkheid tot halfverdiept parkeren, hoogteverschil in tuin

DEELGEBIED DR. LANGENMEYERWEG

BESCHRIJVING

Kleinschalig woonstraatje op de overgang met het bestaande gebied aan de noordzijde van het plan.

Woningtypen

Rijwoningen aan de Dr. Langenmeyerweg en aan de zuidzijde van het autoluwe woonstraatje, twee-onder-een-kapwoningen aan de noordzijde van dit straatje.

Sfeer

Het blok langs de dr. Langenmeyerweg en het straatje erachter zijn familie van de overige woningen in het plan maar zoeken tevens aansluiting bij de schaal van de bestaande woningen langs deze weg. De uitstraling is kleinschalig, eigentijds binnen een traditionele context.

Openbare ruimte

Het straatje begint en eindigt in een groenplek en bevat knikken om de kleinschaligheid te benadrukken. Vanuit twee plekken is een kleine parkeercoffer bereikbaar die toegang biedt tot een doorsteek naar het dek. Deze ruimten worden zorgvuldig begeleid door groen in de vorm van bijvoorbeeld hagen. Het buurtje heeft een eigen toegangsweg vanaf de Dr. Langenmeyerweg met aan weerszijden een groene inrichting. Ten oosten van deze weg zijn parkeerplaatsen en een speelplek gepland. Deze weg met de direct aangrenzende woningen maakt deel uit van het deelgebied Groenrand.



BEOORDELINGSCRITERIA

Situering

Voorziden zijn georiënteerd naar de straat. De woningen hebben een verspringende rooilijn teneinde kleinschaligheid te bereiken. De kopgevels aan de oostzijde worden ontworpen als voorgevel. Aan deze zijde zijn geen garages gesitueerd tegen de gevel. Zijgevels aan de openbare weg en aan de parkeercoffers hebben raamopeningen gericht op de straat.

Massa/vorm

Eén laag met zadeldak, met een lage goot. De nokrichting is in hoofdzaak parallel aan de weg. Op de koppen bij de entree van het plan accenten door bijvoorbeeld draaiing van de nok.

Bijgebouwen

Bijgebouwen zijn minstens 3m terugliggend geplaatst ten opzichte van de rooilijn van de hoofdebouwen. Er mag een opbouw worden toegevoegd waarbij de dakvorm aansluit bij de dakvorm en nokrichting van het hoofdvolume. Op de koppen van de blokken (langs de groen-

rand) zijn geen bijgebouwen gesitueerd tegen de zijgevels van de woningen om blinde gevels te vermijden.

Gevels

De gevels zoeken aansluiting bij het kleinschalige karakter van de bestaande woningen, maar kunnen een eigentijdse indeling krijgen die familie is van de overige woningen in het plan.

Materiaalgebruik

Baksteen, pannen, hout. Een karakteristieke, uniforme steen of steen“familie” voor het gehele plangebied is gewenst. Ook de dakbedekking bestaat uit een “familie” materialen passend bij de omgeving.

Kleurgebruik

Terughoudende kleuren in de hoofdmassa, passend bij het kleurgebruik van de omgeving (donkerrood, roodbruin) met mogelijk witte vlakken als accentkleur voor onderdelen.

Afwerking erven

Uniforme erfscheiding in de vorm van een haag/hek. De erfgrenzen van zijtuinen grenzend aan openbaar gebied worden begeleid door een gebouwde, begroeibare voorziening die ontworpen is in samenhang met de woningen.



Accenten in de kap, verspringende rooilijn, kleinschaligheid, lage goot.



Groenplekken in de straat, Witte gevelaccenten



Uniforme erfafscheiding



Eigentijdse gevelindeling, donkere steenkleur

DEELGEBIED DE GROENRAND

BESCHRIJVING

De groenrand is een openbare ruimte langs de gehele oostzijde van het plangebied waaraan een reeks van koppen van woningen gesitueerd is. De route die door de groenrand loopt verbindt de uiteinden met het hart van het plan waar een groengebiedje met speelplek ligt en overbrugt 4 m hoogteverschil. De groenrand speelt daarmee een belangrijke rol in de beleving van het plangebied.

Woningtypen

Koppen van afwisselend rijwoningen, appartementen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen.

Sfeer

De groenrand heeft een informele sfeer die uitnodigt een wandeling door het gebied te maken en de verschillende deelgebieden te ontdekken.

De uitstraling is gevarieerd, vriendelijk, verrassend.

Openbare ruimte

De inrichting van de openbare ruimte van de groenrand vervult verschillende functies. Het noordelijk deel verzorgt een visuele afscherming richting de oostelijk gelegen bedrijvigheid. Een scherm of muur met voldoende hoogte, gecombineerd met begroeiing, kan deze rol vervullen. Ten oosten van de insteek vanuit de Dr. Langenmeyerweg wordt geparkeerd. De omgeving van de parkeerplaatsen wordt groen ingericht terwijl er zicht mogelijk blijft vanuit de aangrenzende woningen.

De voetgangersroute zelf vertoont een eenheid in inrichting en materialisering. Aandacht wordt besteed aan een zorgvuldige overbrugging van het hoogteverschil nabij het dek.



De ruimte bevat verschillende verblijfsplekken waar gespeeld kan worden. De inrichting en het straatmeubilair dient hier aan te sluiten bij het ambitieniveau van de rest van de buurt.

In het groenontwerp van de gehele rand dient een duidelijke keuze gemaakt te worden tussen aansluiten bij het karakter van de begraafplaats of een eigen ontwerp van de nieuwe buurt. In het zuidelijke woonstraatje kan mogelijk een fraaie rode beuk gehandhaafd blijven in de groene scheg.

BEOORDELINGSCRITERIA

Situering

Het is van belang dat alle kopgevels van woningen aan de oostzijde die grenzen aan openbaar gebied een uitstraling en openheid hebben richting de groenrand. Dit wordt ondersteund door de ingang in de kopgevel te situeren.

Massa/vorm

De reeks van koppen heeft de massaopbouw die beschreven is in de afzonderlijke deelgebieden. Accenten in de massa zijn wenselijk.

Bijgebouwen

Bijgebouwen aan de zijde van de groenrand zijn niet naast de woningen maar op het achtererf gesitueerd, teneinde de uitstraling van de gevel van de woning richting de groenrand niet te belemmeren.

Gevels

Gevelopeningen in de koppen zijn van belang om de gewenste openheid en uitstraling richting de groenrand te realiseren. Alle kopgevels worden vormgegeven als voorgevel. De gevelindeling hoort bij de architectuur van de rest van de woning maar mag een grotere maat en schaal hebben.

Materiaalgebruik

Baksteen, pannen, hout. Een karakteristieke, uniforme steen of steen"familie" voor het gehele plangebied is gewenst. Ook de dakbedekking bestaat uit een "familie" materialen passend bij de omgeving.

Kleurgebruik

Terughoudende kleuren in de hoofdmassa, passend bij het kleurgebruik van de omgeving (donkerrood, roodbruin) met mogelijk witte

vlakken als accentkleur voor onderdelen. De groenrand is bij uitstek een gebied waar deze accenten mogelijk een rol spelen.

Detailering

De detailering ondersteunt de verbijzondering van de koppen en sluit aan bij de maat en schaal van het groengebied.

Afwerking erven

De erfgronden van zijtuinen grenzend aan het openbaar gebied van de groenrand worden begeleid door een gebouwde, begroeibare voorziening die meeontworpen is met de woningen.



*Groene afscherming zijtuinen, openheid
gevels naar groenrand*



*Grotere schaal in gevels, steenkleur
onderdeel van familie*



Witte accenten